

## Textliche Festsetzungen

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In dem Mischgebiet MI sind nur die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

#### § 2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) In dem zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen, als geschlossene Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflanze der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die Anpflanzungen gemäß Ziff. 1 sind mit folgende Gehölzarten und in den nachfolgend genannten Pflanzqualitäten vorzunehmen:

**Gehölzliste:** Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hängebirke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundstrose (*Rosa canina*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Besenginster (*Cytisus scoparius*)

**Pflanzqualität:** Verpflanzte Heister 150 cm bzw. verpflanzte Sträucher 60 cm Reihenabstand sowie Pflanzabstand innerhalb der Reihen je ca. 1,50 m

(3) Je Baugrundstück, das an die Bordenauer Straße angrenzt, ist je angefangene 50 m Straßenfrontlänge eine Grundstückszufahrt von maximal 6 m Breite innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot zulässig. Beiderseits der Zufahrt sowie zum nördlichen Rand des festgesetzten Pflanzstreifens ist die Bepflanzung auf je 2 m Breite so anzulegen und zu unterhalten, dass die Sichtbeziehung zur Bordenauer Straße oberhalb 0,80 m über der Fahrbahn freigehalten wird. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Bäume im Einzelstand.

#### § 3 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### § 4 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden. Die Ableitung darf das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten (3 l/sec\*ha).

(2) Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

### § 5 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 *Schallschutz im Hochbau* (Fassung 01/2018) festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen.

(2) In dem Mischgebiet MI – bis zu einer Entfernung von 15 m zum östlichen Fahrbahnrand der Bordenauer Straße – ist in schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer), eine fensterunabhängige Belüftung einzubauen.

(3) Außenwohnbereiche von Wohngebäuden in dem Mischgebiet MI (Terrassen, Balkone o.Ä.) sind in einem Abstand von 12 m zum östlichen Fahrbahnrand der Bordenauer Straße nur auf den straßenabgewandten Seiten der Wohngebäude zulässig bzw. durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen (z.B. Wintergärten, Verglasungen o.Ä.).

(4) Von den Festsetzungen zu Ziff. 1 bis 3 kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

### B BAUORDNUNGSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN (ÖBV)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplans.

### C HINWEISE

(1) Für die Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176).

(2) Es gelten die Artenschutzbestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden.

(3) Bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke und Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik zu beachten (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639). Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Abfällen und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä.) in durchwurzelbare Böden unzulässig ist und dass diese keine Bodenschadverdringung aufweisen dürfen. Eingebraachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/oder Störstoffe sind zu beseitigen.

(4) Etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind gemäß § 14 NDSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover anzuzeigen, unverändert vor Ort zu belassen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(5) Bei etwaigen Funden von Kampfmitteln (auch Granaten, Minen o.Ä.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen.

(6) Das Plangebiet liegt in den Schutzbereichen des Zivilflughafens Hannover und des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

(7) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Neustadt a.Rbge., An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a.Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I, Nr. 394), und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl., Seite 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl., Nr. 51), i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., Seite 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl., Nr. 91), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ (Stadtteil Bordenau) mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen Festsetzungen und baugestalterischen Bestimmungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 08. April 2025 L.S.

gez. *Dominic Herbst*  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte – M 1 : 1.000; Gemarkung Bordenau, Flur 1  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen, Katasteramt Hannover

bereitgestellt: Vermessungsbüro Andreas Mentz (ÖbVI), Sarstedt

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 28.03.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sarstedt, den 27.03.2025 L.S.

gez. *Mentz*  
Öff. best. Verm.-Ing.

### Präambel

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro **plan:b** (Dipl.-Ing. Georg Böttner),  
Göttinger Chaussee 166 : 30459 Hannover

gez. *Georg Böttner*

Hannover, den 04.04.2025

Planverfasser

#### Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.10.2024 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.11. bis 18.11.2024 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich in der Zeit vom 19.11. bis einschließlich 20.12.2024 bei der Stadt Neustadt a. Rbge. (Dienstgebäude An der Stadtmauer 1) öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.11.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Neustadt a. Rbge., den 08. April 2025 L.S.

gez. *Dominic Herbst*  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 08. April 2025 L.S.

gez. *Dominic Herbst*  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

#### Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12. April 2025 ortsüblich in den Regionalausgaben Neustadt der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung“ und der „Neuen Presse“ (ehem. „Leine-Zeitung“) bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 12. April 2025 in Kraft getreten.

Neustadt a. Rbge., den 14. April 2025 L.S.

gez. *i.A. Meike Kull*  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

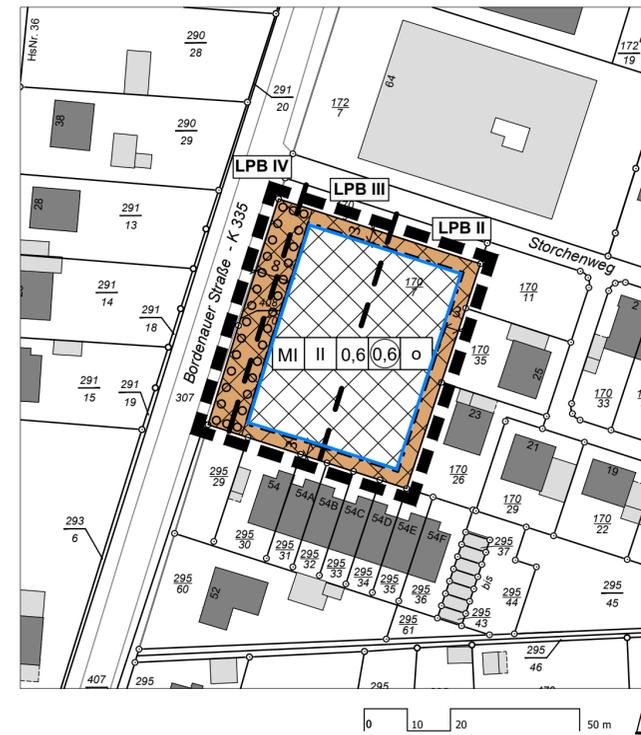
#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Planes – nicht – geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den .....

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

### Planzeichnung (M 1 : 1.000)



### Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenvorschrift vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI

0,6 Grundflächenzahl GRZ

0,6 Grundflächenzahl GRZ

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

#### Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

Baugrenze

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lärmpegelbereiche LPB II bis IV

## STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Bordenau



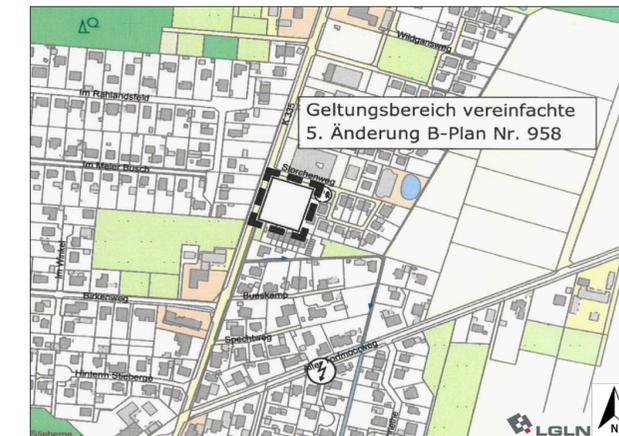
### Bebauungsplan Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“

#### Vereinfachte 5. Änderung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss

vom 3. April 2025

- ABSCHRIFT -



Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000 © 04/2023  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hannover

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen  
Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Telefon (0511) 52 48 09-10  
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner